

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia menjadi salah satu negara dengan jumlah penduduk terbesar di dunia, menempati urutan keempat setelah Amerika Serikat, China, dan India. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan penduduk pertengahan tahun di Indonesia dari 2021 sampai 2024 mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2022 tercatat sebanyak 275.773,8 juta jiwa, pada tahun 2023 tercatat jumlah penduduk Indonesia mencapai 278,696,2 juta jiwa dan di pertengahan tahun 2024, jumlah penduduk Indonesia mencapai 281,603,8 juta jiwa.

Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk Pertengah Tahun di Indonesia (2022-2024)

Negara	Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa)		
	2022	2023	2024
Indonesia	275.773,8	278.696,2	281.603,8

Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia (diakses penulis 2025)

Berdasarkan Tabel 1.1, menunjukkan pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia tercatat mencapai 281,603,8 juta jiwa pada pertengahan tahun 2024, menjadi tantangan besar bagi penyediaan berbagai kebutuhan dasar masyarakat, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Peningkatan jumlah penduduk yang signifikan setiap tahunnya mengharuskan pemerintah dan pihak terkait untuk lebih serius dalam merencanakan dan menyediakan lahan yang memadai bagi hunian dan pemukiman. Hal ini tidak hanya berkaitan dengan penyediaan rumah bagi masyarakat, tetapi juga dengan pengelolaan lahan yang efisien agar dapat menciptakan lingkungan yang sehat, aman, dan teratur.

Tabel 1.2 Jumlah Penduduk Kabupaten/Kota DKI Jakarta (2022-2023)

Kab/Kota	Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jiwa)	
	2022	2023
Kep Seribu	28.262	28.523
Jakarta Selatan	2.234.262	2.235.606
Jakarta Timur	3.006.074	3.079.618
Jakarta Pusat	1.053.482	1.049.314
Jakarta Barat	2.458.707	2.470.054
Jakarta Utara	1.799.220	1.080.985
DKI Jakarta	10.640.007	10.672.100

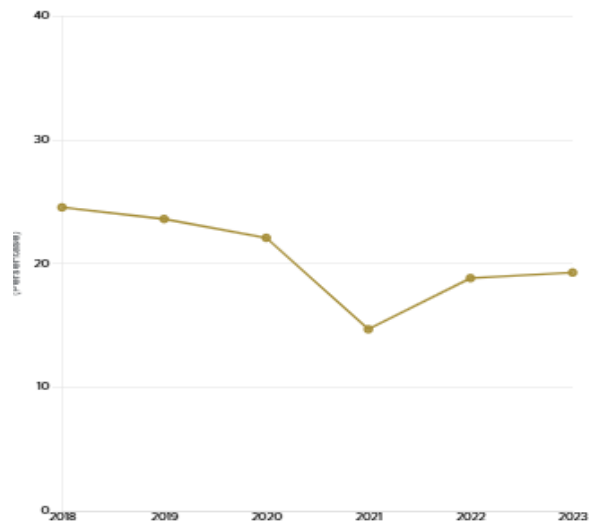
Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta (diakses penulis 2025)

Berdasarkan tabel 1.2, menunjukkan bahwa adanya peningkatan jumlah penduduk di seluruh wilayah administratif Jakarta. Pada tahun 2022, jumlah total penduduk DKI Jakarta tercatat sebanyak 10.640.007 jiwa, sementara pada tahun 2023 jumlahnya meningkat menjadi 10.672.100 jiwa. Jakarta Timur mencatatkan pertumbuhan signifikan dari 3.066.074 jiwa pada tahun 2022 menjadi 3.079.618 jiwa pada tahun 2023. Wilayah lain seperti Jakarta Selatan dan Jakarta Utara juga mengalami kenaikan jumlah penduduk meskipun dalam angka yang relatif lebih kecil.

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat di DKI Jakarta menyebabkan terbatasnya lahan tersedia untuk pembangunan hunian, yang berdampak pada kesulitan dalam menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Terbatasnya akses terhadap hunian yang terjangkau memperburuk ketidakmerataan

dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga akan terbentuknya permukiman kumuh.

Gambar 1.1 Persentase Rumah Tangga yang Tinggal di Rumah Kumuh di DKI Jakarta Pada Tahun 2018-2023



Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta data.goodstats.id (diakses penulis 2025)

Berdasarkan Gambar 1.1, menurut laporan Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, sekitar 19,27% rumah tangga di Jakarta tinggal di pemukiman kumuh. Jika dikaitkan dengan jumlah rumah tangga pada tahun tersebut, diperkirakan ada sekitar 540.856 rumah tangga yang hidup dalam kondisi ini, meningkat 3% dari tahun 2022 yang tercatat sebanyak 524.888 rumah tangga. Menanggapi hal ini, DPRD Provinsi DKI Jakarta mendesak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk menuntaskan masalah pemukiman kumuh, termasuk melalui pembangunan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah provinsi DKI Jakarta telah menyediakan hunian layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan meluncurkan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah melalui kegiatan Community Action Plan (CAP)

dan CIP, Rusunawa (Rumah Susun Sederhanan Sewa), serta Hunian Terjangkau Milik (HTM).

Hunian Terjangkau Milik ini sudah diimplementasikan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang dikenal pada awalnya sebagai Program Rumah DP 0 Rupiah dan diresmikan pada tahun 2019 oleh Gubernur DKI Jakarta. Hunian Terjangkau Milik tersedia untuk dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga dan cicilan terjangkau yang tidak memiliki kemampuan untuk Uang muka/*Down Payment*.

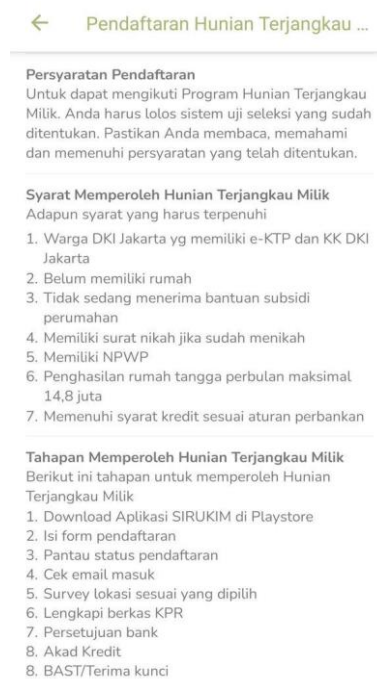
Hunian Terjangkau Milik dilaksanakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) DKI Jakarta melalui Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) yang merupakan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) dengan pola tata kelola keuangan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD). Program ini juga melibatkan bank pelaksana sebagai mitra penyaluran pembiayaan, saat ini sebagai bank pelaksana adalah Bank Jakarta. Selain itu juga melibatkan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) DKI Jakarta, Perumda Sarana Jaya, dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Perum Perumnas dalam hal penyediaan hunian.

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan yang dilansir oleh Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia (BPK) pada Jumat, 09 September 2022 bahwa Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta sampai pada tanggal 04 Februari 2022 telah dibangun 780 unit di Tower Samawa pondok kelapa, 38 unit di Bandar kemayoran, 166 unit Sentraland Cengkareng, 480 unit di Tower Swasana Nuansa Pondok Kelapa, dan 868 unit di Tower Kanaya Nuansa Cilangkap.

Unit hunian ini dapat diakses dan diajukan kepemilikannya oleh calon penerima manfaat melalui aplikasi SIRUKIM (Sistem Informasi Perumahan dan Permukiman) dimana calon penerima manfaat dapat memilih lokasi dan jenis hunian yang tersedia.

Berdasarkan artikel dari Beritajakarta.id (2025) terkait siaran pers Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyatakan Aplikasi SIRUKIM (Sistem Informasi Perumahan dan Permukiman) menjadi sebuah platform resmi aplikasi mobile milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dikembangkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) dan dirilis pada 07 Agustus 2020 di Playstore. Aplikasi ini diluncurkan untuk mempermudah masyarakat Jakarta dalam mengakses informasi resmi secara online, sebagai media pendaftaran Hunian Terjangkau, dan kanal pengaduan.

Gambar 1.2 Persyaratan dan Tahapan Pendaftaran Hunian Terjangkau Milik



Sumber: Aplikasi SIRUKIM Provinsi DKI Jakarta (diakses penulis 2025)

Berdasarkan Gambar 1.2, menunjukkan Persyaratan ini berdasarkan Peraturan Gubernur Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 Tahun 2020 atas Perubahan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 Tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Sasaran program dapat mengajukan pendaftaran program jika memenuhi persyaratan perolehan Hunian Terjangkau Milik dengan kriteria memiliki e-KTP dan KK DKI Jakarta, tidak memiliki rumah, tidak sedang menerima subsidi, memiliki surat nikah jika sudah menikah, memiliki NPWP sebagai syarat SPT PPh, dan memenuhi persyaratan kredit aturan sesuai perbankan.

Sasaran program harus memiliki penghasilan dengan maksimal Rp14.800.000 sebagaimana diatur oleh Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 588 Tahun 2020 Tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah atas perubahan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 855 Tahun 2019 Tentang Batasan Penghasilan Penerima Manfaat.

Dasar hukum Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan menimbang:

- a. Bahwa sesuai dengan kondisi faktual tingkat hunian yang masih rendah dan kendala pada mekanisme pengisian hunian bagi program penyediaan

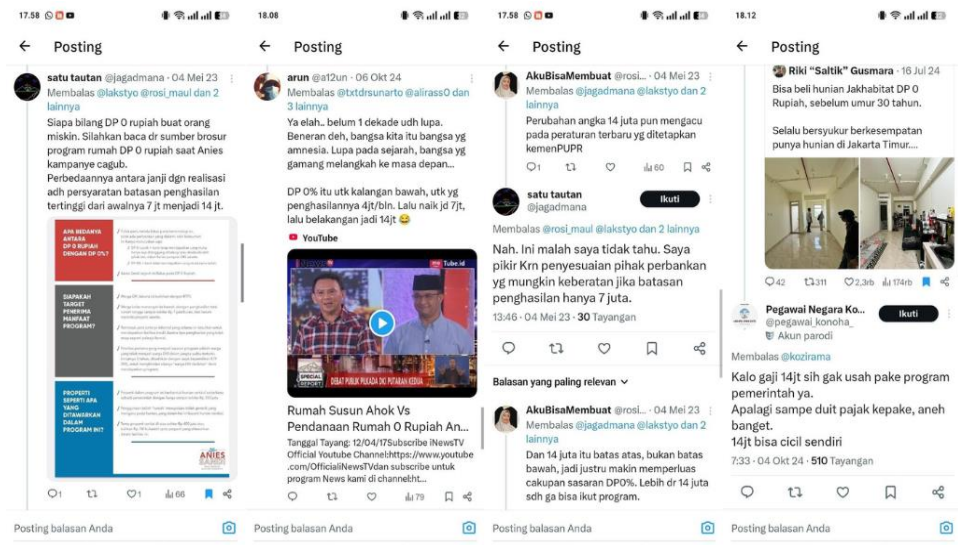
rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah perlu diubah;

b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 Pada Pasal 8 yang diubah sehingga berbunyi, sebagai berikut:

- a. Memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik Daerah dan Kartu Keluarga Daerah;
- b. Belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan yang diketahui oleh Lurah setempat;
- c. Tidak sedang menerima subsidi perumahan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- d. Surat Nikah atau Akta Nikah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bagi yang menikah; dan
- e. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak.

Gambar 1.3 Pro dan Kontra Syarat Batasan Penghasilan Tertinggi 2023 & 2024



Sumber: Aplikasi X (diakses penulis pada tahun 2025)

Berdasarkan Gambar 1.3, menunjukkan bahwa terdapat pro dan kontra mengenai batasan penghasilan tertinggi yang diterapkan dalam persyaratan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta. Pernyataan pro tersebut menunjukkan bahwa perubahan persyaratan administratif dan batasan penghasilan tertinggi memperluas jangkauan sasaran program. Sedangkan, pernyataan kontra tersebut menunjukkan bahwa sasaran program ini sudah tidak sesuai dengan janji politik Gubernur Anies Baswedan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat memiliki persepsi bahwa program ini salah sasaran dan justru berpihak ke kalangan masyarakat berpenghasilan atas.

Gambar 1.4 Simulasi Cicilan Tower Kanaya Nuansa Cilangkap

Tipe Hunian	Ukuran	Price	Tipe Hunian	Ukuran	Price
36 2B.A	36	416.583.000	35.6 2B	35,6	411.954.300
Simulasi Cicilan			Simulasi Cicilan		
Cicilan 5 Tahun		4.418.509	Cicilan 5 Tahun		4.369.415
Cicilan 7 Tahun		1	Cicilan 7 Tahun		1
Cicilan 9 Tahun		1	Cicilan 9 Tahun		1
Cicilan 10 Tahun		4.418.509	Cicilan 10 Tahun		4.369.415
Cicilan 15 Tahun		3.294.312	Cicilan 15 Tahun		3.257.708
Cicilan 20 Tahun		2.749.263	Cicilan 20 Tahun		2.718.716

Sumber: Aplikasi SIRUKIM Provinsi DKI Jakarta (diakses penulis 2025)

Berdasarkan Gambar 1.7, menunjukkan salah satu cicilan di Menara Kanaya dalam Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik yang tersedia di aplikasi SIRUKIM, terdapat bahwa tipe hunian dengan ukuran 36m2 dan 35,6m2 dengan spesifikasi dua tempat tidur di Menara Kanaya Cilangkap Jakarta Timur memiliki cicilan terbesar sekitar Rp.4.369.412-Rp.4.418.509 dengan 60 kali angsuran dan Rp.2.718.716-Rp.2.749.263 dengan 240 kali angsuran.

Kemudian, jika ditelaah lebih lanjut, skema cicilan jangka pendek memang dapat mempercepat proses kepemilikan hunian, namun berisiko membebani kapasitas finansial bulanan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga dapat menghambat pemenuhan kebutuhan pokok lainnya secara optimal. Sebaliknya, skema cicilan jangka panjang yang menawarkan nominal angsuran lebih rendah justru berpotensi menimbulkan beban keuangan jangka panjang, khususnya apabila terjadi penurunan pendapatan atau ketidakpastian kondisi ekonomi.

Gambar 1.5 Kontra Terkait Simulasi Cicilan Hunian Tahun 2024



Sumber: Google Review dan Aplikasi X (diakses penulis 2025)

Pernyataan kontra dari masyarakat terkait simulasi cicilan ini terhadap Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik terkesan menunjukkan bahwasanya Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah tidak lagi memprioritaskan tujuan dan target sasaran dibangunnya program ini. Cicilan yang dianggap masih terlalu besar memiliki harga untuk kalangan masyarakat menengah keatas karena tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan perubahan persyaratan administratif dan batasan penghasilan tertinggi, terdapat berbagai persepsi dari masyarakat, baik yang bersifat pro maupun

kontra terhadap perubahan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam terkait Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Memperoleh Hunian di Jakarta yang ditawarkan dalam Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah.

Analisis yang mendalam tersebut dapat memberikan jawaban terhadap 2 pertanyaan didalam penelitian ini, yakni (1) Bagaimana Implementasi program Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi Jakarta (2) Faktor-faktor penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta? Jawaban dari pertanyaan-pertanyaan ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap implementasi program yang lebih efektif dan efisien.

Penelitian ini dianalisis menggunakan teori Implementasi Program dari Merilee S. Grindle (1980) yang diukur melalui *indikator Content of The Policy* dan *Context of The Implementation*. Kemudian, penelitian ini juga menggunakan teori mengenai Faktor-faktor Penghambat Implementasi Program dari George C. Edwards III (1980) yang menekankan bahwa Faktor-faktor penghambat Implementasi Program dapat muncul dari empat aspek, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.

Content of The Policy berfokus pada tujuan yang ingin dicapai dan manfaat yang diharapkan dari Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian

Terjangkau Milik. Kebijakan program harus jelas dan relevan dengan masyarakat sasaran untuk memastikan kebijakan telah membantu kebutuhan masyarakat.

Context of The Implementation berfokus pada proses pelaksanaan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik dari sumber daya, kesiapan teknologi seperti sistem aplikasi SIRUKIM, dan koordinasi para pemangku kepentingan, yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, Perumda Pembangunan Sarana Jaya, dan Bank Jakarta. Faktor-faktor ini akan menilai proses pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik yang diterapkan.

Komunikasi berperan penting dalam pelaksanaan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik baik komunikasi para pelaksana yang bertanggung jawab mengelola Program ini maupun komunikasi berupa informasi kebijakan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik, seperti persyaratan, sosialisasi terkait perubahan kebijakan, hingga sosialisasi manfaat dari Program Hunian Terjangkau Milik kepada masyarakat sasaran. Tidak hanya itu, komunikasi yang baik juga dilihat dari interaksi aktif pelaku pengelola Hunian Terjangkau Milik dalam menanggapi keluhan atau hambatan dari Calon Penerima Manfaat dan Penerima Manfaat.

Sumber daya dalam pelaksanaan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menjadi indikator penting yang perlu diperhatikan karena sumber daya yang tidak optimal, seperti tenaga pelaksana, sarana pendukung, pemanfaatan teknologi, dan

kesiapan sistem digital dalam proses pengelolaan data jika tidak memadai dapat menghambat keberhasilan suatu program.

Disposisi atau sikap dan komitmen akan menilai peran para pelaksana terhadap bagaimana program diimplementasikan karena ketika pemahaman terhadap tujuan program berbeda-beda dan para pelaksana belum menunjukkan konsistensi dalam menjalankan program, maka keberhasilan program tidak akan maksimal.

Struktur birokrasi juga dapat menjadi faktor penghambat implementasi program karena dalam menjalankan program tentunya melibatkan beberapa instansi yang artinya diperlukan koordinasi yang lebih besar, sehingga apabila mekanisme koordinasi tidak berjalan dengan baik akan berdampak pada proses pengambilan keputusan atau alur administrasi yang lebih panjang.

Penelitian ini dilakukan di Unit Pengelola Dana Perumahan Jakarta karena unit ini yang merupakan pelaksana langsung dari kebijakan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik di Provinsi DKI Jakarta. Selain itu juga akan dilakukan penggalian informasi pada pihak terkait yang ikut berperan dalam menjalankan program ini yaitu bank Jakarta sebagai lembaga penyalur pembiayaan dan Perumda sarana jaya sebagai pengembang yang ikut dalam penyediaan hunian. Tidak hanya itu, penelitian ini juga akan menggali informasi dari warga yang telah menempati Hunian Terjangkau Milik.

1.2 Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka identifikasi masalah yang dijadikan bahan penelitian, sebagai berikut:

1. Perubahan kebijakan persyaratan administratif dan batasan penghasilan tertinggi menimbulkan pro dan kontra terkait adanya pergeseran sasaran program.
2. Keterbatasan kemampuan finansial Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan skema harga dan cicilan Hunian Terjangkau Milik.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka identifikasi masalah yang dijadikan bahan penelitian, sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta?
2. Faktor-faktor penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta.

2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Kegunaan Akademis

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang kebijakan publik. Dengan menganalisis Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta, penelitian ini menambah pemahaman mengenai interaksi antara pemerintah dan dengan *private sector* dalam penyediaan Hunian Terjangkau Milik di kawasan perkotaan dan masyarakat sebagai sasaran program. Penelitian ini juga dapat menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan perumahan di daerah perkotaan lainnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Memberikan masukan kepada pemerintah Provinsi DKI Jakarta, khususnya Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman mengenai pengembangan program dalam Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta.
2. Menyediakan informasi yang relevan untuk perbaikan kebijakan dalam Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta.

3. Menjadi sumber informasi bagi masyarakat dalam memahami proses, manfaat, dan tantangan dalam Program Hunian Terjangkau Milik.

1.4.2 Kegunaan Penelitian Teoritis

1. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu administrasi publik, khususnya dalam kajian implementasi program perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Menambah referensi akademik dan memperkaya literatur dalam studi Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi di wilayah perkotaan.
3. Menjadi dasar bagi penelitian selanjutnya yang membahas implementasi program perumahan di Indonesia.

1.5 Kerangka Penelitian Terdahulu

1.5.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 1.3 Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis, Tahun, Judul	Metode	Lokus	Teori	Hasil
1	Handika, Vira & Yusran, Rahmadani. (2020). Implementasi Program Kotaku dalam Upaya Mengatasi Pemukiman Kumuh di Kabupaten Lima Puluh Kota	Kualitatif	Kenagarian Piobang, Lima Puluh Kota	Implementasi Kebijakan (Noe 2003), Faktor Penghambat Implementasi Kebijakan (Edward III)	Program Kotaku berhasil dalam membangun drainase lingkungan dan jalan, tetapi kurangnya partisipasi masyarakat dan terbatasnya fasilitas mendukung kesuksesan penuh. Sosialisasi yang kurang efektif menjadi hambatan.
2	Suryani, Lili. (2023). Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh di Kelurahan Dumai Kota	Kualitatif	Kelurahan Dumai Kota	Teori Implementasi Kebijakan (Grindle, 1980), Faktor Penghambat Implementasi Kebijakan (Edward III)	Program Kotaku di Dumai Kota berhasil memperbaiki infrastruktur seperti jalan dan drainase. Masalah muncul dalam hal komunikasi dengan masyarakat dan kesadaran

					akan program, serta masalah partisipasi yang rendah.
3	Fitri, Anisa. (2023). Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh di Kecamatan Tanete Riattang, Kabupaten Bone	Kualitatif	Kecamatan Tanete Riattang, Kabupaten Bone	Teori Implementasi Kebijakan (Merilee S. Grindle, 1980)	Program Kotaku menunjukkan hasil positif dalam pembangunan infrastruktur, tetapi terdapat masalah dalam partisipasi masyarakat dan pemahaman terhadap tujuan program. Beberapa aspek fisik seperti drainase belum maksimal.
4	Adventus Managam Simbolon, Budiman Rusli, Candradewini. (2024). Policy Implementation of Housing Financing Facilitation and Assistance for Low-	Kualitatif	Perumahan Villa Kencana Cikarang, Kabupaten Bekasi	Teori Implementasi Kebijakan (Khan & Khandaker, 2016)	Implementasi kebijakan belum optimal: target tidak berbasis kebutuhan daerah, penyaluran KPR FLPP tidak tepat sasaran, skema pembiayaan terbatas, SDM pelaksana kurang, dan pengawasan pasca-distribusi (hunian) lemah. Direkomendasikan perbaikan berbasis data lokal, evaluasi berkala, rekrutmen SDM, dan penguatan pengawasan.

	Income People in Bekasi District: A Case Study of Villa Kencana Cikarang Housing				
5	Radwa, Nahdah Dzakiyyah. (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi di Kecamatan Driyorejo	Kualitatif	Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik	Teori Implementasi Kebijakan (Edward III, 1980)	Program rumah bersubsidi belum optimal dalam mencapai sasaran karena masalah data dan partisipasi. Pengawasan yang lebih ketat diperlukan untuk memastikan penyaluran subsidi tepat sasaran.
6	Reza, Yudan, Fadhli. (2023). Implementasi Program Rumah tidak Layak Huni (RLTH) di Kota Tangerang	Kualitatif	Kota Tangerang Selatan	Teori Implementasi Kebijakan (Merilee S. Grindle)	Program RLTH cukup berhasil dan dibuktikan dengan perbaikan 403 unit rumah pada tahun 2020-2021. Namun, terdapat hambatan pada pemerataan, seleksi penerima manfaat, dan kapasitas koordinasi antar stakeholder. Keterlibatan stakeholder, seperti Dinas PRKP,

					Bappeda, dan Pemerintah Desa membantu keberhasilan program ini.
7	Lita Kusumasari. (2024). Review Of Effectiveness On Zero Rupiah Down Payment Housing Scheme in Jakarta	Kualitatif	Jakarta (terutama Pondok Kelapa, Cilangkap, Cengkareng, Kemayoran)	Teori Kebutuhan Maslow (Abraham Maslow, 1943)	Program DP 0 efektif dalam memberikan akses rumah bagi MBR, tetapi masih menghadapi tantangan anggaran dan sosialisasi. Dukungan kebijakan kuat, namun implementasi membutuhkan komitmen dan promosi berkelanjutan.
8	Anita Vitriana. (2023). Post-implementation Review of Low-income Housing Provision Policy: A Qualitative Study with Executives' Perspective (Case	Kualitatif	Kawasan Metropolitan Jawa Barat (Bandung Raya, Bodebekkarpur, Cirebon Raya)	Teori Implementasi Kebijakan (Paul Sabatier; G. Majone, 1980)	Pemerintah daerah hanya berperan dalam peningkatan kualitas rumah swadaya dan memiliki keterbatasan dalam penyediaan rumah umum. Disarankan sistem delivery housing dan jalur karier vertikal untuk hunian vertikal bagi MBR.

	Study: West Java Metropolitan Areas, Indonesia)				
9	Ade Risna Sari. (2023). Housing Development for Low-Income Communities (MBR) in Indonesia	Kualitatif	Indonesia	Teori Jaringan Kebijakan (Frans Van Waarden, 1992)	Jaringan kebijakan pembangunan perumahan MBR belum terintegrasi dan belum memenuhi dimensi ideal. Peran masyarakat kurang aktif, tidak ada mekanisme koordinasi yang terjadwal, komunikasi antar aktor tidak optimal karena banyak dilakukan via WhatsApp. Diperlukan penguatan koordinasi dan peran PKP Working Group.
10	Rahman, Faisal & Nurdin, Nurliah. (2023). Implementasi Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan	Kualitatif	DKI Jakarta	Teori Implementasi Kebijakan (Grindle, 1980; Miles and Huberman)	Program penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah belum optimal, karena keterbatasan dana, lahan, dan peralihan fokus ke penghasilan menengah. Evaluasi mendalam diperlukan untuk mengidentifikasi solusi yang lebih efektif.

	Rendah Melalui Program Hunian Terjangkau Tanpa Uang Muka di DKI Jakarta				
--	---	--	--	--	--

Sumber: Diolah peneliti pada tahun 2025

Tabel 1.3 merupakan tabel penelitian terdahulu yang berisikan jurnal penelitian yang peneliti jadikan sebagai referensi. Dapat ditarik kesimpulan, bahwa banyak penelitian yang membahas mengenai program hunian vertikal. Sejumlah penelitian telah dilakukan untuk mengkaji Hunian Terjangkau Milik bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tantangan dalam mengimplementasikan program tersebut. Peneliti mengambil referensi Rahman, Faisal & Nurdin, Nurliah (2023) sebagai dasar dari penelitian yang membahas tentang Implementasi Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Program Hunian Terjangkau Tanpa Uang Muka di DKI Jakarta dan menunjukkan bahwa program penyediaan perumahan bagi MBR belum optimal, karena keterbatasan dana, lahan, peralihan fokus ke penghasilan menengah, dan evaluasi mendalam diperlukan untuk mengidentifikasi solusi yang lebih efektif. Mendukung referensi Ade Risna Sari (2023) terkait Housing Development for Low-Income Communities (MBR) in Indonesia menunjukkan Jaringan kebijakan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah belum terintegrasi dan belum memenuhi dimensi ideal. Peran masyarakat kurang aktif, tidak ada mekanisme koordinasi yang terjadwal, komunikasi antar aktor tidak optimal karena banyak dilakukan via WhatsApp dan diperlukan penguatan koordinasi dan peran PKP *Working Group*.

Penelitian terdahulu mendukung referensi yang dibutuhkan peneliti dalam menambahkan referensi dengan kesamaan membahas terkait Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, akan tetapi penelitian yang akan dijalankan oleh peneliti juga berfokus pada analisis mendalam faktor-faktor penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik. Peneliti akan menggunakan teori Implementasi Program dari Grindle (1980) yang diukur dengan *content of policy* dan *context of implementation*, dan teori Faktor-faktor Penghambat Implementasi Program menurut Edward III (1980) yang diukur dari komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.

1.5.2 Kajian Teori

1.5.2.1 Administrasi Publik

Frasa administrasi diambil dari bahasa Yunani dan terbentuk dari dua kata, yaitu “ad” yang memiliki arti intensif dan “ministrare” yang memiliki arti melayani. Dengan itu, administrasi dapat dimaknai sebagai suatu aktivitas pelayanan yang dilakukan secara intensif. Administrasi secara umum dapat diartikan sebagai proses kolaborasi yang dilakukan oleh sekelompok individu untuk mewujudkan tujuan bersama (Marliani, 2018). Publik merujuk pada makna yang bersifat umum, mencakup negara maupun masyarakat (Sinambela, 2007).

Pada awalnya, istilah administrasi publik mengacu pada peran pemerintah yang diberi kekuasaan untuk menyusun strategi baru demi memenuhi kepentingan publik (Keban, 2014). Menurut Henry (dalam Keban, 2014), administrasi publik merupakan kombinasi yang kompleks antara teori dan praktik, yang mana memiliki tujuan untuk memperluas pengetahuan tentang peran pemerintah dalam hubungannya dengan masyarakat, sekaligus mendorong kebijakan yang cepat tanggap terhadap kebutuhan masyarakat.

Menurut Ibrahim (2007), administrasi publik adalah usaha dalam menjalankan pemerintahan yang mencakup aktivitas pengelolaan pemerintahan, seperti perencanaan, pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pembangunan, yang dilaksanakan melalui proses mekanisme kerja tertentu dan didukung oleh sumber daya manusia. Sementara itu, Woodrow Wilson (dalam Dwiyanto, 2022) mengungkapkan bahwa administrasi publik adalah pelaksanaan hukum yang dilakukan secara rinci dan terorganisir, yang dapat mencakup kebijakan, praktik, peraturan, serta berbagai tindakan lainnya.

Dari berbagai penjelasan dan uraian para ahli, dapat disimpulkan bahwa administrasi publik adalah sebuah proses yang mencakup pengorganisasian dan koordinasi sumber daya manusia serta penerapan kebijakan dan praktik-praktik tertentu oleh lembaga-lembaga pemerintah untuk melayani kepentingan publik secara intensif, efektif, dan efisien.

1.5.2.2 Paradigma Administrasi Publik

Menurut Kuhn (1997), paradigma merujuk pada suatu cara pandang, seperangkat nilai, metode, dan prinsip dasar yang diterima oleh komunitas pada suatu periode tertentu untuk menyelesaikan masalah. Ilmu administrasi publik telah mengalami evolusi dan transformasi cara pandang dari yang lama menjadi baru. Henry (dalam Ikeanyibe, Eze Ori, Okoye., 2017) mengemukakan 6 (enam) paradigma dalam administrasi publik, yakni dikotomi politik dan administrasi, prinsip-prinsip administrasi, administrasi publik sebagai ilmu politik, administrasi publik sebagai manajemen, administrasi publik sebagai administrasi publik, dan tata kelola (governance).

Paradigma 1: Dikotomi Administrasi Politik (1900-1926)

- a. Paradigma ini muncul pada awal perkembangan ilmu administrasi negara.

Woodrow Wilson adalah salah satu tokoh dalam paradigma ini. Wilson (dalam Ikeanyibe, Eze Ori, Okoye., 2017), menyatakan bahwa tantangan utama yang dihadapi oleh pemerintah adalah keterbatasan kapasitas administrasi. Maka dari itu, diperlukan pemisahan antara fungsi politik dan administrasi pemerintahan sebagai langkah strategis untuk mengembangkan

birokrasi pemerintahan yang efektif dan efisien. Menurut Wilson, terdapat 4 (empat) persyaratan administrasi publik, yakni:

- 1) Pemisahan antara politik dan administrasi;
- 2) Perbandingan antara organisasi politik dan sektor swasta;
- 3) Meningkatkan efisiensi dengan mengadopsi praktik dan pola pikir bisnis dalam kegiatan operasional harian;
- 4) Meningkatkan efektivitas pelayanan publik melalui pengelolaan dan pelatihan pegawai negeri, serta mendorong sistem penilaian berdasarkan kinerja.

b. Paradigma 2: Prinsip-Prinsip Administrasi (1927-1937)

Terdapat pandangan bahwa prinsip-prinsip administrasi dapat digunakan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pemerintahan. Karena sifatnya yang ilmiah, prinsip-prinsip ini dapat diterapkan di berbagai konteks administratif, tanpa memandang sektor, budaya, fungsi, lingkungan, misi, atau struktur kelembagaan. Gulick dan Urwick (dalam Ikeanyibe, Eze Ori, Okoye., 2017) mengemukakan 7 (tujuh) prinsip administrasi yang kemudian dikenal dengan POSDCORB (*Planning, Organising, Staffing, Directing, Coordinating, Reporting, dan Budgeting*). Pada penerapannya, paradigma ini lebih mengutamakan nilai fokal dibandingkan nilai lokus.

c. Paradigma 3: Administrasi Publik sebagai Ilmu Politik (1950-1957)

Paradigma ini muncul sebab adanya pemberontakan dari ilmuwan politik untuk merebut kembali administrasi publik. Basheka (dalam Ikeanyibe, Eze

Ori, Okoye., 2017), menyatakan bahwa periode ini merupakan periode yang mengesampingkan dikotomi dan orientasi pada prinsip-prinsip. Oleh karena itu, pemisahan antara politik dan administrasi dipertanyakan karena keduanya tidak dapat dipisahkan dalam praktik pemerintahan yang sebenarnya. Meskipun pendekatan ini masih menekankan pada prinsip birokrasi, pendekatan ini cenderung menuju pengurusan yang berlebihan dan penyebaran tata kelola ke hampir seluruh bidang pemerintahan, mulai dari perumusan keputusan hingga pelaksanaannya, serta pelayanan dan perekonomian.

d. Paradigma 4: Administrasi Publik sebagai Manajemen (1956-1970)

Pada tahap ini, menurut Henry Henry (dalam Ikeanyibe, Eze Ori, Okoye., 2017), kedua disiplin ilmu (paradigma administrasi publik sebagai ilmu politik dan paradigma administrasi publik sebagai manajemen) bersaing untuk menguasai ilmu administrasi publik, dan dalam prosesnya hampir tidak memberikan ruang bagi perkembangan ilmu pengetahuan atau studi baru lainnya yang diteliti oleh para akademisi pionir.

e. Paradigma 5: Administrasi Publik sebagai Administrasi Publik (1970)

Paradigma kelima yang berkembang sejak tahun 1970 hingga sekarang memandang administrasi publik sebagai suatu disiplin yang berdiri sendiri secara utuh. Pada tahap ini, administrasi publik telah memiliki kejelasan dalam hal fokus maupun wilayah kajiannya. Fokus kajiannya mencakup teori organisasi, teori manajemen, serta kebijakan publik, sedangkan ruang

lingkup/lokasi utama pembahasannya berpusat pada isu-isu dan kepentingan publik.

f. Paradigma 6: Governance

Governance merupakan paradigma terbaru dalam administrasi publik, yang berarti suatu sistem atau nilai, kebijakan dan lembaga termasuk dalam mengelola urusan yang berhubungan dengan politik, ekonomi, dan sosial. Pada paradigma governance ini dilakukan interaksi antar masyarakat (civil society), pemerintah, dan bisnis (private sector) dalam memperkenalkan people-centered development. Pada paradigma ini memberikan ruang bagi partisipasi oleh sektor-sektor lain dalam pemerintahan, mengingat keterbatasan dalam sumber daya di pemerintahan sendiri, sehingga pemerintah bukan menjadi aktor tunggal dalam pengelolaan pemerintahan, akan tetapi masyarakat dan sektor swasta juga dapat ikut andil dalam kepentingannya.

Penelitian ini menggunakan paradigma *governance* karena penelitian ini tidak hanya pemerintah sebagai aktor tunggal, namun melibatkan *private sector* dan masyarakat. Penelitian ini menganalisis Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta.

1.5.2.3 Kebijakan Publik

Kebijakan publik merujuk pada alat peraturan yang digunakan mengatur dan mengikat semua masyarakat di suatu negara (Nugroho, 2009). Pemerintah menangani berbagai isu dan permasalahan yang dihadapi masyarakat baik secara

langsung maupun melalui instansi pemerintah dengan adanya produk kebijakan publik. Pelaksanaan kebijakan publik ini dilakukan oleh administrasi negara yang dilaksanakan oleh birokrasi pemerintah (Wahyuni, 2022). Hal ini selaras dengan definisi yang diberikan oleh James Anderson dalam bukunya "*Public Policy Making*" (2010: 42) yang menyatakan bahwa Kumpulan tindakan yang dilakukan oleh seorang atau sekelompok orang yang terkait dengan masalah atau persoalan yang diperhatikan disebut sebagai kebijakan publik.

Dalam buku "Pengantar Analisis Kebijakan Publik", William N. Dunn (1994) mendefinisikan kebijakan publik sebagai serangkaian keputusan terencana yang dihasilkan oleh institusi pemerintahan. Ruang lingkup kebijakan ini mencakup berbagai sektor penting dalam kehidupan masyarakat, seperti pertahanan nasional, keamanan, energi, layanan kesehatan, pendidikan, kesejahteraan sosial, penanggulangan kriminalitas, dan pengembangan perkotaan. Harold Laswell dan Abraham Kaplan melengkapi definisi tersebut dengan menekankan bahwa kebijakan publik pada hakikatnya merupakan sebuah rencana strategis yang disusun untuk mewujudkan tujuan spesifik, menegakkan nilai-nilai tertentu, dan mengimplementasikan praktik yang dianggap tepat dalam penyelenggaraan pemerintahan (Nugroho 2009).

Menurut Dunn (dalam Keban, 2019: 80), terdapat beberapa tahapan penting dalam pembuatan kebijakan publik, yaitu penetapan agenda kebijakan (*agenda setting*), formulasi kebijakan (*policy formulation*), adopsi kebijakan (*policy adoption*), implementasi kebijakan (*policy implementation*), dan evaluasi kebijakan (*policy assessment*).

1. Agenda Kebijakan Tahap agenda kebijakan merupakan tahap yang dilakukan untuk menetapkan masalah yang harus ditangani. Dalam penentuan masalah yang akan diselesaikan digunakan sebuah prosedur yang disebut dengan problem structuring.
2. Formulasi Kebijakan Pada tahap ini, para analis kebijakan akan melakukan identifikasi apa saja kebijakan yang dapat digunakan dalam memecahkan masalah yang sudah ditetapkan dalam agenda setting. Setiap kemungkinan kebijakan akan dilakukan analisis konsekuensi yang mungkin terjadi jika diterapkan.
3. Adopsi Kebijakan Setelah dilakukan formulasi kebijakan, maka akan dipilih satu kebijakan dan direkomendasikan untuk diterapkan. Pilihan kebijakan akan diadopsi menjadi kebijakan dengan dukungan administrator dan legislatif tahap inilah yang disebut adopsi kebijakan.
4. Implementasi Kebijakan Implementasi kebijakan adalah tahap di mana unit-unit administrasi tertentu akan menerapkan kebijakan yang telah ditetapkan dengan menggunakan sumber daya dan dana yang tersedia. Proses implementasi disertai juga dengan adanya pengawasan yang dilakukan untuk memantau dan memastikan bahwa kebijakan yang ditetapkan berjalan dengan baik.
5. Evaluasi Kebijakan Tahap evaluasi kebijakan merupakan tahapan untuk menilai pelaksanaan kebijakan/implementasi kebijakan. Penilaian ini dilakukan untuk melihat apakah kebijakan yang diimplementasikan bisa mencapai target yang diharapkan atau tidak.

Dari berbagai definisi tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa kebijakan publik adalah upaya terstruktur yang disusun oleh lembaga/instansi tertentu untuk menangani persoalan/masalah yang dihadapi oleh masyarakat di suatu negara yang dilakukan melalui berbagai tahapan yang sistematis. Kebijakan publik ini bisa berupa program, aturan dan aktivitas-aktivitas yang mendapat dukungan administratif dan legislatif.

1.5.2.4 Implementasi Program

Implementasi menurut Wahab (dalam Tresiana & Duadji, 2019:4) didefinisikan sebagai tindakan yang dilakukan oleh individu, pejabat, atau kelompok pemerintah maupun swasta untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Menurut Nugroho (2009) implementasi program adalah cara suatu program dapat mencapai tujuan atau target dengan membuat kebijakan yang merupakan turunan dari peraturan, seperti undang-undang. Implementasi program melibatkan banyak pihak, mulai dari pemerintah hingga masyarakat dan teori implementasi program (Nugroho, 2009), antara lain:

Teori Implementasi Program menurut Edward III (1980) menyatakan bahwa ada empat faktor yang memengaruhi implementasi program, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Teori Implementasi Program menurut Van Meter dan Van Horn dalam Suparno (2017:32) menyatakan bahwa implementasi program dipengaruhi oleh standar dan tujuan program, sumber daya, karakteristik organisasi pelaksana, komunikasi antar organisasi, disposisi pelaksana, serta kondisi sosial, ekonomi, dan politik. Teori Implementasi Program menurut Merilee S. Grindle (1980), implementasi program dipengaruhi oleh

content of the policy dan *context of the implementation* terkait tujuan dan manfaat program, target sasaran program, dan bagaimana program dijalankan.

Penelitian ini menggunakan teori Implementasi Program menurut Merilee S. Grindle (1980) dengan pendekatan *content of the policy* dan *context of the implementation* untuk membantu menganalisis Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini karena fokus penelitian akan tertuju terhadap peraturan yang menjadi dasar hukum implementasi program dan proses pelaksanaan program.

Content of the policy berfokus pada implementasi program yang dipengaruhi oleh kepentingan yang mempengaruhi dari pelaksana program, tipe manfaat, derajat perubahan yang diinginkan, pelaksana program, pengambilan keputusan pelaksana program, dan sumber daya yang mendukung program. *Context of the implementation* berfokus pada pelaksanaan program yang dipengaruhi kepentingan dan strategi yang dijalankan, karakteristik lembaga, serta kepatuhan dan daya tanggap pada perubahan persyaratan administratif dan batasan penghasilan.

1.5.2.5 Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Kebijakan

Teori Faktor-Faktor Penghambat Implementasi Program menurut George C. Edward III menekankan bahwa keberhasilan suatu kebijakan sangat dipengaruhi oleh komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi karena implementasi program bukan hanya persoalan menjalankan aturan, tetapi juga

bagaimana instruksi kebijakan dipahami dan program dijalankan oleh para pelaksana dan aktor yang terlibat.

1. Komunikasi, salah satu faktor yang dapat menghambat Implementasi Program menurut George C. Edward III, yaitu komunikasi yang tidak berjalan dengan baik. Informasi program perlu diteruskan secara jelas dan konsisten kepada para pelaksana dan sasaran program. Informasi yang disampaikan secara tidak optimal, terutama ketika ada penyesuaian persyaratan atau perubahan ketentuan yang tidak disosialisasikan secara menyeluruh dapat menghambat keberhasilan implementasi program karena semakin baik pemahaman sasaran atas program maka akan mengurangi terjadinya penolakan.
2. Sumber Daya, ketersediaan sumber daya menjadi salah satu penentu apakah program dapat dijalankan secara efektif atau justru terhambat. Pelaksana membutuhkan SDM yang memiliki kemampuan sesuai tugasnya, didukung oleh perangkat kerja, teknologi, serta fasilitas yang memadai. Apabila unsur ini tidak tersedia, pelaksanaan program sering berjalan lambat, tidak akurat, atau hanya memenuhi prosedur secara administratif tanpa menghasilkan dampak yang diharapkan.
3. Disposisi, disposisi berupa sikap dan komitmen para pelaksana dalam menjalankan program untuk mendukung keberhasilan program. Namun, disposisi berpotensi menjadi hambatan keberhasilan program ketika kebijakan menuntut penyesuaian teknis dan kerja sama lintas unit yang membutuhkan komitmen yang konsisten.

4. Struktur Birokrasi, Edward III menjelaskan bahwa implementasi program sering terkendala ketika prosedur kerja tidak disusun secara sistematis. Ketidakjelasan dalam Standar Operasional Prosedur membuat pelaksana kesulitan menentukan langkah yang tepat sehingga koordinasi antarpelaksana tidak berjalan dengan baik dan berdampak kepada proses implementasi program.

1.5.2.6 Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah membuat Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang dikenalkan pada tahun 2019 dengan peluncuran Hunian Terjangkau Milik yang diresmikan oleh Gubernur DKI Jakarta, Anies Baswedan. Program Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik bertujuan untuk memberikan peluang kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar bisa memiliki hunian yang layak tanpa harus terbebani oleh uang muka yang biasanya menjadi kendala utama dalam kepemilikan rumah. Sebagai bagian dari program ini, pemerintah menyediakan cicilan yang terjangkau dan sangat membantu dalam menjawab kebutuhan hunian yang terus berkembang.

Dasar hukum Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau

Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada Pasal 8 yang diubah sehingga berbunyi, sebagai berikut:

- a. memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik Daerah dan Kartu Keluarga Daerah;
- b. belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan yang diketahui oleh Lurah setempat;
- c. tidak sedang menerima subsidi perumahan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- d. Surat Nikah atau Akta Nikah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bagi yang menikah; dan
- e. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak.

Dalam implementasinya, Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik ini dikembangkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang pelaksanaannya dilakukan di Unit Pengelola Dana Perumahan yang bekerja sama dengan Bidang Pembiayaan, Pusat Data dan Informasi, Perumda Pembangunan Sarana Jaya, dan Bank Jakarta. Pembangunan Hunian Terjangkau Milik dilakukan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta. Hingga saat ini, telah dibangun 2.332 unit hunian yang tersebar di beberapa lokasi strategis di Jakarta. Beberapa lokasi yang telah berhasil dibangun antara lain Menara Samawa Pondok Kelapa, Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa, Menara Kanaya Nuansa Cilangkap, Sentraland Cengkareng, dan Bandar Kemayoran. Dengan adanya

pembangunan ini, diharapkan dapat menjawab kebutuhan akan hunian bagi masyarakat DKI Jakarta yang tergolong dalam kategori berpenghasilan rendah.

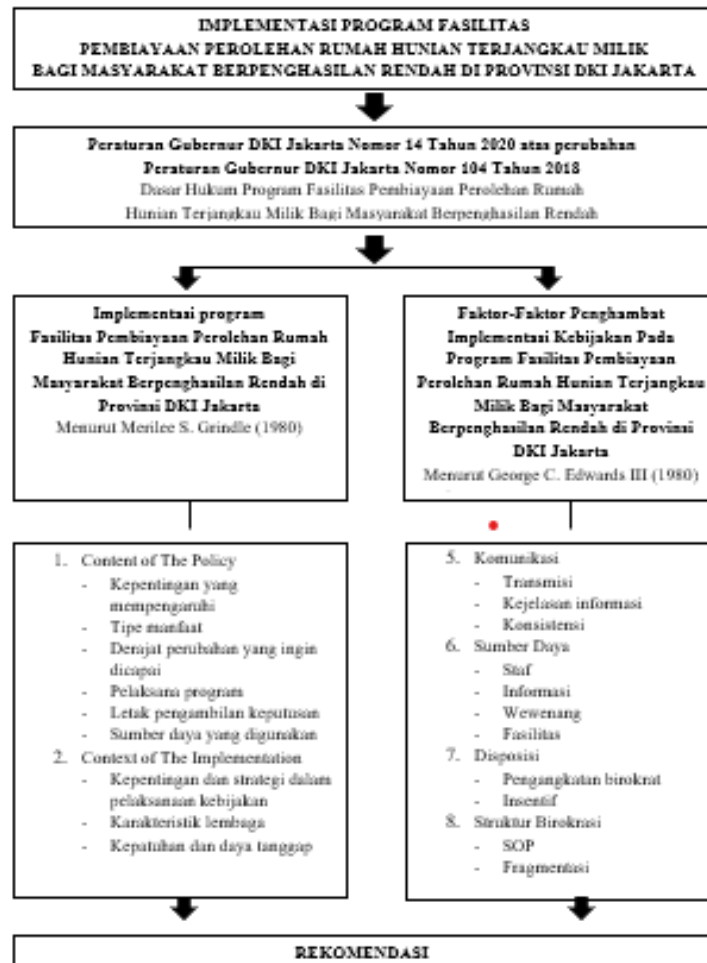
Berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat yang dilansir oleh Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia (BPK) pada 9 September 2022, hingga 4 Februari 2022, telah dibangun sejumlah unit hunian di berbagai lokasi. Diantaranya, Tower Samawa Pondok Kelapa telah menyelesaikan pembangunan 780 unit, Tower Swasana Nuansa Pondok Kelapa dengan 480 unit, Tower Kanaya Nuansa Cilangkap sebanyak 868 unit, Sentraland Cengkareng sebanyak 166 unit, dan Bandar Kemayoran sebanyak 38 unit. Program ini menargetkan masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta agar bisa mendapatkan hunian yang layak, sesuai dengan visi Pemprov DKI Jakarta dalam meningkatkan kualitas hidup warganya.

Calon penerima manfaat harus memenuhi beberapa persyaratan, di antaranya adalah warga DKI Jakarta dengan KTP dan KK yang valid, belum memiliki rumah, dan penghasilan rumah tangga tidak lebih dari Rp 14,8 juta per bulan. Pendaftaran dapat dilakukan melalui aplikasi Sistem Informasi Perumahan dan Permukiman (SIRUKIM), yang dikelola oleh

Dengan adanya program ini, diharapkan masyarakat yang sebelumnya kesulitan memiliki rumah bisa mendapatkan kesempatan untuk memiliki hunian dengan harga yang sangat terjangkau. Hal ini tentu menjadi langkah besar dalam mengatasi permasalahan perumahan di Jakarta, yang sering kali menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.5 Kerangka Pemikiran Teoritis

Tabel 1.4 Kerangka Pemikiran Teoritis



Sumber: Diolah peneliti pada tahun 2025

1.7 Definisi Konsep

Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpendahasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta dalam penelitian ini merujuk pada proses penelitian yang menganalisis bagaimana kebijakan penyediaan hunian terjangkau bagi masyarakat berpendahasilan rendah di Jakarta diimplementasikan oleh pemerintah DKI Jakarta. Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan program hunian terjangkau, serta perubahan syarat administratif

dan batasan penghasilan terhadap tingkat keberhasilan program tersebut dalam menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat yang memenuhi kriteria. Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini dapat diukur dari beberapa fenomena menurut Teori Merilee S. Grindle (1980), seperti *Content of The Policy* dan *Context of The Implementation*.

Faktor-faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah mencakup beberapa fenomena dan gejala yang dapat menghalangi atau mengurangi keberhasilan program ini. Maka, untuk melihat Faktor-faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat menggunakan teori George C. Edward III (1980), seperti komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.

1.8 Operasioanalisis Konsep

Operasionalisasi konsep bertujuan untuk menjelaskan penjabaran interpretasi indikator-indikator yang sudah ditentukan peneliti dalam menjawab tujuan penelitian.

Tabel 1.5 Operasionalisasi konsep

N o	Fenomena	Variabel	Gejala	Sub Gejala
1	Bagaimana Implementas	Implementasi	Content of The Policy	- Kepentingan yang mempengaruhi, suatu kebijakan melibatkan beberapa pelaku

	i Program	Program		kepentingan dalam mengimplementasikannya. - Tipe manfaat, menunjukkan manfaat dan tujuan dari adanya kebijakan tersebut. - Derajat perubahan yang ingin dicapai, target yang ingin dicapai adanya perubahan kebijakan. - Letak pengambilan keputusan, keputusan pelaksana kebijakan harus sesuai dengan perannya untuk menghindari tumpang tindih. - Pelaksana program, kebijakan harus memiliki pelaksana program yang kompeten bukan hanya yang pembuat kebijakan saja. - Sumber daya yang digunakan, pelaksanaan suatu kebijakan harus didukung sumber-sumber yang memadai, seperti SDM, anggaran, dan sebagainya.
		Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2020 yang telah diterapkan oleh Pemerintah DKI Jakarta.	Context of The Implementation	- Kepentingan dan strategi dalam pelaksanaan kebijakan, setiap peran pelaksana kebijakan harus memiliki kepentingan yang sama agar dapat dan memiliki strategi

				masing-masing sesuai dengan keahliannya. - Karakteristik lembaga, karakteristik lembaga merujuk pada bagaimana pelaksana kebijakan memiliki pengaruh pada keberjalanan kebijakan. - Kepatuhan dan daya tanggap, bagaimana pelaksana kebijakan patuh dan daya tanggap dalam menanggapi suatu kebijakan untuk mendukung keberhasilan program.
2	Faktor- Faktor Penghambat Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat	Faktor- faktor penghambatan Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau	Komunikasi	- Transmisi, penyaluran komunikasi yang baik dapat menghasilkan implementasi yang baik, namun seringkali terjadi <i>misscommunication</i> dalam pelaksanaan program. - Kejelasan, informasi yang diberikan pelaksana kebijakan harus jelas agar tidak membingungkan sasaran program. - Konsistensi, memberikan informasi harus konsisten kepada sasaran program karena akan menimbulkan kebingungan jika terjadi perubahan kebijakan.
			Sumber Daya	- Staf, staf yang tidak memadai, mencukupi,

	Berpenghasilan Rendah di Provinsi DKI Jakarta	Milik berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 14 Tahun 2020 yang telah diterapkan oleh Pemerintah DKI Jakarta.		dan tidak kompeten dibidangnya dapat menghambat implementasi kebijakan. - Informasi, pelaksana kebijakan harus mengetahui informasi terkait cara melaksanakan kebijakan dan informasi mengenai kepatuhan pada peraturan. - Wewenang, wewenang harus bersifat formal dalam pelaksanaan kebijakan, namun keterbatasan wewenang pada kondisi tertentu dapat menghambat pelaksanaan kebijakan. - Fasilitas, tanpa adanya fasilitas pendukung maka implementasi kebijakan sulit untuk berhasil.
			Disposisi	- Pengangkatan birokrat, sikap pelaksana akan menimbulkan hambatan jika terjadi pengangkatan birokrat atau pergantian personil yang menjadikan program ini tidak lagi sebagai program prioritas. - Insentif, insentif mempengaruhi sikap pelaksana dalam

				mengimplementasikan kebijakan pada program.
			Struktur Birokrasi	- Standar Operasional Prosedur, pelaksana kebijakan harus melakukan perannya sesuai dengan standar yang ditetapkan. - Fragmentasi, melibatkan beberapa lembaga yang memiliki wewenang berbeda Dapat menghambat pelaksanaan program

Sumber: Diolah peneliti pada tahun 2025

1.9 Argumen Penelitian

Penelitian ini memiliki urgensi yang sangat penting dalam pembangunan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di DKI Jakarta, terutama terkait dengan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik yang masih menghadapi berbagai tantangan dalam implementasinya.

Penelitian ini tidak hanya memperhatikan faktor-faktor umum yang mempengaruhi keberhasilan kebijakan, tetapi juga mengarah pada perubahan syarat administratif dan batasan penghasilan yang sangat mempengaruhi akses masyarakat terhadap program tersebut. Menggunakan Teori Grindle (1980) dan Edward III (1980) dengan penekanan pada pelaksana program secara langsung serta pihak pihak yang terlibat dalam penyediaan hunian dan bank pelaksana penyaluran pembiayaan, penelitian ini memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai implementasi program di tingkat mikro yang selama ini kurang dianalisis oleh penelitian-penelitian terdahulu.

Penelitian ini akan menilai bagaimana perubahan kebijakan administratif dan batasan penghasilan tertinggi dapat memengaruhi masyarakat dalam mengakses hunian yang layak. Hal ini memberikan kontribusi signifikan dalam memahami dinamika implementasi program, khususnya dalam menyesuaikan kebijakan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah, yang merupakan aspek penting yang tidak banyak mendapat perhatian dalam penelitian terdahulu.

1.10 Metode Penelitian

1.10.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menggali secara mendalam persepsi, pengalaman, serta pandangan dari berbagai pihak yang terlibat dalam Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Jakarta. Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara rinci proses dan dinamika yang terjadi dalam pelaksanaan program tersebut, serta untuk menggambarkan bagaimana perubahan syarat administratif dan batasan penghasilan tertinggi dapat memengaruhi masyarakat yang menjadi sasaran program.

Melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan wawasan yang lebih dalam mengenai fenomena sosial yang terjadi di lapangan, seperti bagaimana masyarakat merespons perubahan kebijakan dan syarat yang ada dalam program hunian terjangkau, serta bagaimana hal tersebut mempengaruhi keputusan mereka dalam mengakses hunian yang disediakan oleh pemerintah.

Pendekatan ini juga memungkinkan peneliti untuk menilai aspek-aspek sosial dan ekonomi yang tidak dapat dijelaskan sepenuhnya oleh data kuantitatif, seperti ketidakpuasan masyarakat terhadap batasan penghasilan tertinggi yang diterapkan, atau hambatan administratif yang dihadapi selama proses pengajuan hunian.

Metode deskriptif berguna bagi peneliti untuk menganalisis dan menjelaskan fenomena dengan cara yang lebih terstruktur dan sistematis. Dalam hal ini, metode deskriptif akan digunakan untuk menggambarkan implementasi kebijakan yang terjadi, menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi, serta mengeksplorasi dampak yang ditimbulkan oleh perubahan syarat administratif dan batasan penghasilan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Tidak hanya itu, penelitian ini akan mencakup analisis mengenai bagaimana proses pendaftaran, verifikasi syarat administratif, serta perubahan ketentuan terkait batasan penghasilan yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi DKI Jakarta mempengaruhi keberhasilan program.

Penggunaan pendekatan kualitatif ini memberikan peneliti dalam memperoleh gambaran yang lebih holistik dan kompleks mengenai implementasi program hunian, serta memberikan pemahaman yang lebih kaya tentang bagaimana kebijakan ini diterima dan dipengaruhi oleh faktor sosial, politik, dan ekonomi yang ada di lokasi penelitian. Oleh karena itu, pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif paling sesuai untuk menjawab permasalahan penelitian yang berfokus pada analisis kebijakan publik dan implementasinya.

1.10.2 Situs Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Unit Pengelola Dana Perumahan yang merupakan pelaksana teknis dari Program Hunian Terjangkau Milik untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Unit ini dipilih karena merupakan pelaksana langsung dari kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta unit yang memahami dan berdampak langsung terhadap adanya perubahan kebijakan terkait syarat administratif dan penghasilan yang mempengaruhi akses masyarakat terhadap hunian tersebut.

1.10.3 Subjek Penelitian

Peneliti memilih subjek penelitian yang berkaitan langsung dengan Implementasi Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik di Provinsi DKI Jakarta. Teknik pemilihan informan menggunakan *purposive sampling* dengan mempertimbangkan pihak-pihak yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam perencanaan maupun pelaksanaan program.

Informan dalam penelitian ini terdiri dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) DKI Jakarta, yaitu Unit Pengelola Dana Perumahan yang berperan sebagai unit pelaksanaan teknis, Bidang Pembiayaan dan Investasi yang berperan sebagai membuat ketentuan program, dan Pusat Data dan Informasi yang berperan dalam membuat aplikasi SIRUKIM sebagai sistem informasi program. Informan lainnya ditujukan pada Perumda Pembangunan Sarana Jaya yang berperan sebagai *developer* hunian dan Bank Jakarta yang berperan sebagai bank pelaksana dalam menilai, menetapkan kelayakan sasaran

program, dan menyalurkan pembiayaan. Calon penerima manfaat dan penerima manfaat Hunian Terjangkau, serta Warga DKI Jakarta yang menjadi sasaran program.

Tabel 1.6 Subjek Penelitian

Informan	Populasi	Persen	Sampel	Teknik Pemilihan Informan
Unit Pengelola Dana Perumahan DPRKP DKI Jakarta	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Bidang Pembiayaan dan Investasi DPRKP DKI Jakarta	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Pusat Data dan Informasi DPRKP DKI Jakarta	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Perumda Pembangunan Sarana Jaya	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Bank Jakarta	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Penerima Manfaat Hunian Terjangkau Milik	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
Calon Penerima Manfaat Hunian Terjangkau Milik	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>

Warga DKI Jakarta	1	100%	1	<i>Purposive sampling</i>
-------------------	---	------	---	-------------------------------

Sumber: Diolah peneliti pada tahun 2025

1.10.4 Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data kualitatif yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data dikumpulkan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan program berlangsung, peran para pelaksana, serta pengalaman penerima manfaat dalam mengikuti Program Hunian Terjangkau Milik di Jakarta. Data yang dikumpulkan berbentuk narasi, penjelasan, dan hasil pengamatan langsung di lapangan. Peneliti juga menggunakan dokumen administratif seperti syarat pengajuan, data pendaftar, dan ketentuan batas penghasilan yang berlaku dalam program.

1.10.5 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Sumber Data Primer

Wawancara dengan calon penerima manfaat, pengelola program, dan pihak terkait lainnya.

2. Sumber Data Sekunder

Dokumentasi program, laporan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta, data pendaftaran peserta, dan literatur terkait kebijakan perumahan.

1.10.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Wawancara mendalam dengan calon penerima manfaat, pengelola program, dan pihak terkait lainnya untuk memperoleh informasi terkait implementasi program dan persepsi terhadap perubahan syarat administratif serta batasan penghasilan.
2. Observasi langsung untuk memahami kondisi lapangan dan proses implementasi program.
3. Studi dokumentasi terhadap dokumen-dokumen terkait program hunian terjangkau, seperti data hunian, SOP pendaftaran, dan laporan pelaksanaan program.

1.10.7 Analisis dan Interpretasi Data

Data Analisis data kualitatif dilakukan secara induktif, yakni dimulai dari data lapangan yang kemudian dikembangkan untuk merumuskan hipotesis. Proses analisis ini berlangsung secara berkelanjutan, dimulai sebelum kegiatan lapangan dimulai, saat pengumpulan data berlangsung, hingga tahap pasca pengumpulan data. Menurut Miles dan Huberman (2014), terdapat tiga tahapan utama dalam proses analisis data kualitatif, yaitu:

1. Kondensasi Data (Data Condensation)

Tahapan ini mencakup kegiatan menyaring, menyeleksi, menyederhanakan, dan mengorganisasi data dari berbagai sumber seperti catatan lapangan, hasil wawancara, dokumen, dan materi empiris lainnya. Dalam cakupan yang lebih sempit, kondensasi data berarti proses penyusutan dan pengolahan informasi agar fokus, relevan, dan mudah untuk dianalisis lebih lanjut.

2. Penyajian Data (Data Display)

Pada tahap ini, data yang telah diringkas disusun secara sistematis dalam bentuk visual seperti matriks, tabel, atau bagan untuk memudahkan interpretasi. Penyajian data bertujuan agar peneliti dapat melihat pola atau kecenderungan yang muncul, sehingga tidak hanya bergantung pada narasi panjang yang dapat menimbulkan kesimpulan yang terburu-buru atau kurang tepat.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (Conclusion Drawing and Verification)

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif bersifat dinamis, dapat berkembang seiring proses penelitian berlangsung. Temuan ini bisa merupakan hal baru yang belum pernah terungkap sebelumnya, baik berupa deskripsi, pola hubungan, ataupun rancangan teori. Verifikasi dilakukan untuk memastikan bahwa kesimpulan yang diambil benar-benar didukung oleh data yang ada dan bukan hasil asumsi semata.

1.10.8 Kualitas Data

Untuk memastikan kualitas data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Selain itu, kredibilitas data juga dijaga dengan melibatkan informan yang relevan dan berkompeten serta memastikan bahwa proses pengumpulan data dilakukan dengan transparansi dan integritas yang tinggi.